

Na osnovu člana 23 Zakona o stanovanju i održavanju stambene zgrade ("Sl.list CG", br. 04/11 i 40/11) i čl. 40 stav 1 tačka 2 Statuta Opštine Budva ("Sl.list CG - opštinski propisi", br. 19/10), Skupština Opštine Budva, na sjednici održanoj _____, donijela je

ODLUKU
o
kućnom redu u stambenim zgradama

I OPŠTE ODREDBE

Član 1

Ovom Odlukom se propisuje kućni red u stambenim zgradama na području opštine Budva. Pod kućnim redom iz stava 1 ovog člana podrazumjevaju se prava i obaveze stanara zgrade u cilju omogućavanja nesmetanog stanovanja i pravilnog korišćenja posebnih djelova stambene zgrade, zajedničkih djelova stambene zgrade, instalacija i uređaja koji pripadaju zgradi, održavanje čistoće, reda i mira u zgradi.

Član 2

Stanarima, u smislu ove Odluke, smatraju se:

- etažni vlasnici;
- zakupci stanova i poslovnih prostora;
- članovi porodičnog domaćinstva lica iz alineje 1 i 2 ovog člana;
- zaposlena lica u poslovnoj prostoriji u stambenoj zgradi.

Član 3

Stanari su dužni pridržavati se kućnog reda u stambenim zgradama (u daljem tekstu: zgrade), utvrđenog Zakonom i ovom Odlukom.

Član 4

Sva prava i obaveze koje proističu iz ove odluke, stanari ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom.

II POSEBNE ODREDBE

1. KUĆNI RED U POSEBNIM DJELOVIMA STAMBENE ZGRADE

Član 5

Stanari su dužni koristiti posebni dio stambene zgrade na način kojim se ne ometa mirno stanovanje i korišćenje stambenog prostora ostalih stanara.

U vrijeme od 14:00 do 18:00 časova i od 22:00 do 06:00 časova, stanari se moraju ponašati na način koji obezbjeđuje dnevni i noćni odmor stanara zgrade.

Skupština vlasnika može odrediti drugačiji raspored vremena za odmor i ta odluka mora biti istaknuta na oglasnoj tabli zajedno sa Odlukom o kućnom redu, o čemu se stara upravnik

zgrade.

Zabranjeno je vikom, galamom, lupom, glasnom muzikom ili pjevanjem narušavati mir u zgradi, kao i u dvorištu stambene zgrade, kao i remetiti mir mehaničkim izvorima buke (upotrebom motora, mašina, raznih aparata i sl.).

Član 6

Zabranjeno je prosipanje tečnosti, bacanje predmeta, otpada, istresanje podnih i drugih prostirki sa prozora, balkona, terase i drugih djelova stambene zgrade.

Član 7

Na prozoru, balkonu i terasi zabranjeno je držanje predmeta koji ugrožavaju bezbjednost prolaznika, narušavaju spoljni izgled zgrade ili ispuštaju tečnost u dvorište ili na posebne djelove drugih stanara.

Član 8

Posebni djelovi stambene zgrade moraju biti obilježeni brojevima.

Na vratima stana može se staviti pločica sa imenom, prezimenom i zanimanjem vlasnika, odnosno zakupca stana.

Spisak vlasnika stanova i poslovnih prostora, odnosno zakupaca stanova i poslovnih prostora u zgradi, mora biti istaknut na vidnom mjestu u ulazu zgrade, sa podacima o broju stana i spratu na kojem se stan nalazi, o čemu se stara upravnik zgrade.

Član 9

Stanari mogu u skladu sa Odlukom o uslovima i načinu držanja kućnih ljubimaca i načinu postupanja sa napuštenim i izgubljenim životinjama držati pse, mačke i druge kućne ljubimce samo u svojim stambenim prostorijama, u kom slučaju su dužni da vode računa da te životinje ne stvaraju nečistoću u zajedničkim prostorijama i da ne narušavaju mir i tišinu u zgradi.

2. KUĆNI RED U ZAJEDNIČKIM DJELOVIMA STAMBNE ZGRADE

Član 10

Zajedničke prostorije u zgradi (stepenište, hodnici, podrum, potkrovlje, perionica, prostorije za sušenje rublja i sl.) i zajednički ograđen prostor koji pripada zgradi (dvorište), služe za potrebe svih stanara i koriste se u skladu sa njihovom namjenom.

Zajedničke prostorije ne smiju se koristiti za stanovanje niti izdavati na korišćenje u bilo koje svrhe, osim prostorija koje se po posebnim propisima pretvaraju u stanove ili poslovne prostore.

U zajedničkim prostorijama zabranjeno je držati druge stvari, osim onih koje su nužne za namjensko korišćenje tih prostorija.

Član 11

Skupština određuje raspored i način korišćenja zajedničkih prostorija i uređaja i stara se o njihovoj pravilnoj upotrebi.

Pri korišćenju zajedničke prostorije i uređaja stanari su dužni da se pridržavaju utvrđenog rasporeda.

Stanari su dužni da zajedničke prostorije i uređaje poslije svake upotrebe dovedu u uredno i ispravno stanje.

Član 12

Redovno održavanje higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade je sastavni dio programa održavanja koji donosi skupština vlasnika.

Nije dozvoljeno na ulazima, prilazima, hodnicima, holovima i stepeništu zgrade, ostavljati predmete koji mogu ometati prolaz, uzrokovati nezgode ili narušiti izgled i čistoću.

Član 13

Poslovne prostorije u kojima se obavljanjem djelatnosti stvaraju para, dim, mirisi ili nastaje buka od rada uređaja i sl. moraju imati urađenu izolaciju odnosno obezbjediti da se ne ometa stanovanje ili ugrožava zdravlje stanara.

Član 14

Skupština je dužna da se stara o održavanju i kontroli ispravnosti lifta, protivpožarnih aparata i uređaja za uzburu u zgradi.

Uputstvo za upotrebu lifta mora biti vidno istaknuto.

U slučaju kvara, lift se mora isključiti iz upotrebe i na svim vratima lifta istaći upozorenje da je lift u kvaru, o čemu se stara upravnik zgrade.

Otklanjanje kvara na uređajima i instalacijama može se povjeriti samo ovlaštenim subjektima.

Član 15

Ogrijevni materijal se odlaže u podrumu i drugim prostorijama koje služe za tu namjenu.

Kada stambena zgrada nema prostoriju za smještaj ogrijevnog materijala, skupština vlasnika određuje mjesto za njegovo odlaganje.

Na balkonu i terasi ne može se držati ogrijevni materijal i drugi predmeti koji narušavaju izgled stambene zgrade.

Član 16

Skupština je dužna da na vidnom mjestu u zgradi istakne obavještenje o tome ko vrši funkciju upravnika zgrade i domara, kojem se stanari mogu obratiti u slučaju kvara na liftu ili drugim uređajima i instalacijama i kod koga se nalaze ključevi od prostorija skloništa, strujomjera i drugih zajedničkih uređaja, instalacija i prostorija.

Član 17

Dvorište stambene zgrade, odnosno pripadajuću javnu površinu stanar ne može koristiti isključivo za svoje potrebe, izuzev ako na osnovu važećih propisa i odluka pribavi odobrenje nadležnog organa opštine uz prethodnu saglasnost skupštine stanara.

Član 18

Zabranjeno je u zajedničkim prostorijama i u stanovima demontirati zajedničke uređaje i instalacije ili vršiti druge prepravke bez pismene saglasnosti skupštine i pravnog ili drugog lica kojem se povjere poslovi održavanja zgrade ili vlasnika posebnog dijela zgrade, ako ti radovi zadiru u taj posebni dio.

Popravlak kvarova na električnim instalacijama, otvaranje kutija i ormarića i rukovanje sa električnim i telekomunikacionim instalacijama mogu obavljati samo stručna lica koja su ovlašćena za te poslove.

Član 19

Lica koja izvode radove u zgradi ili na spoljnim djelovima zgrade dužna su da o tome obavijeste upravnika zgrade i da po obavljenom poslu prostorije ostave uredne.

Radovi iz stava 1 ovog člana kao i radovi na redovnom održavanju zajedničkih djelova stambene zgrade ne mogu se izvoditi u vrijeme koje je ovom odlukom određeno kao vrijeme odmora.

Radovi koji se izvode kao hitni ili nužni radovi na stambenoj zgradi izvode se bez odlaganja bez obzira na utvrđeno vrijeme odmora.

Član 20

Radi zaštite od požara u stambenim zgradama i prostorijama koje imaju ugrađenu protiv-požarnu zaštitu moraju se održavati uređaji u ispravnom stanju (hidranti, aparati i sl.), kao i redovno održavati i čistati dimnjaci.

U stambenim zgradama se ne smiju držati eksplozivni materijali i naprave.

Član 21

Stanar je dužan da u stambenoj zgradi na vidnom mjestu postavi poštansko sandučće, sa jasno istaknutim prezimenom stanara i isto održava u ispravnom i urednom stanju.

III NADZOR

Član 22

Nadzor nad primjenom ove Odluke vrši organ lokalne uprave nadležan za stambene poslove. Poslove inspeksijskog nadzora nad sprovođenjem ove Odluke vrši Komunalna policija.

IV PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 23

Upravnik stambene zgrade dužan je da istakne ovu Odluku na oglasnoj tabli stambene zgrade.

Član 24

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje da važi Odluka o kućnom redu u stambenim zgradama ("Sl.list Opštine Budva", br. 14/05).

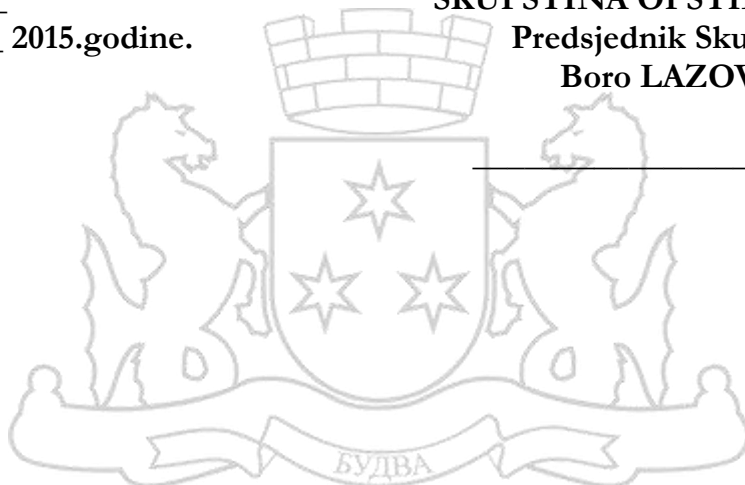
Član 25

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".

Broj: _____
Budva, _____ 2015.godine.

SKUPŠTINA OPŠTINE BUDVA

**Predsjednik Skupštine,
Boro LAZOVIĆ**



O B R A Z L O Ž E N J E

Pravni osnov za donošenje Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama sadržan je u odredbi čl. 23 Zakona o stanovanju i održavanju stambenih zgrada ("Sl. list CG", br. 04/11 i 40/11), kojim je propisano da nadležni organ jedinice lokalne samouprave donosi odluku o kućnom redu i članu 40 stav 1 tačka Statuta Opštine Budva, kojim je propisano da Skupština Opštine Budva, između ostalog donosi propise i druge opšte akte.

Predloženom Odlukom poglavljem I - "Opštim odredbama" utvrđeno je da se ovom Odlukom propisuje kućni red u stambenim zgradama, da se odredbe ove Odluke odnose na etažne vlasnike, zakupce stanova i poslovnih prostora, članove porodičnog domaćinstva navedenih lica, zaposlena lica u poslovnoj prostoriji u stambenoj zgradi, kao i da stanari prava i obaveze koji proističu iz ove Odluke ostvaruju neposredno ili preko organa upravljanja stambenom zgradom.

Poglavljem II "Posebne odredbe" propisan je kućni red u posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade,

Propisani su :vrijeme dnevnog i noćnog odmora stanara u zgradi, ponašanje stanara koje je zabranjeno (vika, galama, glasna muzika i sl.), način održavanja čistoće u posebnim i zajedničkim djelovima stambene zgrade ,obaveza obilježavanja posebnih djelova stambene zgrade , držanje kućnih ljubimaca u stambenim prostorijama, način korišćenja zajedničkih prostorija i zajedničkog prostora koji pripada zgradi (dvorište), način održavanja higijene u zajedničkim djelovima stambene zgrade, obaveze skupštine vlasnika radi obezbjeđenja ispravnosti lifta, protiv požarnih aparata i uređaja u zgradi, način korišćenja i popravak zajedničkih uređaja i instalacija, način izvodjenja radova u zgradi ili na spoljnim djelovima zgrade, vršenje nadzora nad izvršavanjem Odluke.

Prilikom rada na Predlogu Odluke korišćena su iskustva gradova, odnosno opština u Crnoj Gori, kao i gradova u regionu.

Prije izrade Predloga Odluke Sekretarijat za gradsku infrastrukturu i ambijent je organizovao javnu raspravu o Nacrtu Odluke o kućnom redu u stambenim zgradama.

Javna rasprava je održana u JU"Crvena komuna" u Petrovcu dana 4.12.2014.godine i u DOO"Akademija znanja" u Budvi dana 05.12.2014.godine.

Javni poziv sa programom javne rasprave i instrukcijama za učestvovanje na istoj, objavljen je na internet sajtu Opštine Budva, kao i na RTV Budva, tako da su zainteresovane strane imale mogućnost da Sekretarijatu dostave predloge, primjedbe, sugestije i mišljenja na Nacrt Odluke.

Dostavljene primjedbe i sugestije su razmotrene i što je bilo opravdano sadržano je u ovom Predlogu.

Polazeći od navedenog, predlaže se Skupštini Opštine Budva da donese Odluku o kućnom redu u stambenim zgradama.

**OBRAĐIVAČ,
SEKRETARIJAT ZA GRADSKU INFRASTRUKTURU I AMBIJENT**